

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2021/DS-ST.

Ngày: 25-01-2021.

V/v tranh chấp Hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hồng.

2. Ông Trương Phước Công.

-Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lộc, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 306/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 629/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1961; nơi cư trú: ấp B, xã T, huyện P, tỉnh An Giang; có mặt

Bị đơn: Bà Cao Thị P, sinh năm 1949; nơi cư trú: ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt

Ông Hồ Thanh L, sinh năm 1980; nơi cư trú: ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn P1, sinh năm 1965; nơi cư trú: ấp B, xã T, huyện P, tỉnh An Giang; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện cho nguyên đơn trình bày: Khoảng năm 2010, vợ chồng bà có nhận cổ đất nông nghiệp của bà Cao Thị P, ông Hồ Thanh L (ông L là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diện tích đất 40 công đất, với giá 18 lượng vàng 9999, thời hạn cổ đất là 4 năm từ ngày 5/2/2010 âm lịch đến ngày 5/3/2014 âm lịch, không có thỏa thuận thời gian chuộc đất (việc cầm cổ có lập hợp đồng cầm cổ có bà Cao Thị P, ông Hồ Thanh L ký tên), đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang. Bà đã giao đủ tiền cho bà P, ông L; bà P, ông L có thỏa thuận với vợ chồng bà là cho bà, ông L thuê lại để canh tác, với giá thuê mỗi năm là 42.000.000 đồng/40 công/năm. Sau đó, vợ chồng ông bà có đưa cho bà P, ông L 1 lượng vàng 9999. Bà P, ông L có trả tiền thuê đất cho vợ chồng bà nhưng trả không đủ. Năm 2019 đến nay bà P, ông L không trả tiền thuê đất cho vợ chồng bà. Từ khi hợp đồng cầm cổ vợ, chồng bà không nhận đất, không nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vợ, chồng bà không biết diện tích đất theo giấy chứng nhận là bao nhiêu vì chưa từng thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà P, ông L có trả cho bà được 10 lượng vàng 9999 nhưng bà không nhớ rõ thời gian trả. Hiện diện tích bà P, ông L đã chuyển nhượng cho người khác nhưng bà P, ông L vẫn không trả cho bà số vàng còn nợ 09 lượng vàng 9999.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa vợ, chồng bà với bà Cao Thị P và ông Hồ Thanh L ký ngày 5/2/2010 âm lịch. Yêu cầu bà Cao Thị P, ông Hồ Thanh L cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà số vàng cổ đất 09 lượng vàng 9999 và tiền thuê đất 02 năm (năm 2019 đến năm 2020) là 88.000.000 đồng.

Ngày 26/11/2020 bà Nguyễn Thị Kim D có đơn xin rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu đòi tiền thuê đất. Do các bên không giao nhận đất nên không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất.

Bị đơn bà Cao Thị P trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim D về hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa bà, ông Hồ Thanh L với bà Nguyễn Thị Kim D, ông Lê Văn P1. Khi cổ đất bà D giao tiền cho bà rồi đổi ra vàng tại thời điểm ký hợp đồng, bà có trả cho bà Nguyễn Thị Kim D số 10 lượng vàng 9999, bà không nhớ chính xác thời gian trả. Bà đã đưa cho bà D số tiền thuê đất mỗi năm 44.000.000 đồng nhưng bà không nhớ chính xác cụ thể số tiền đã đưa cho bà D. Nay bà D yêu cầu hủy hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa bà, ông L với bà D và ông P bà đồng ý, bà thống nhất bà, ông L còn nợ bà D, ông P số vàng cổ đất là 09 lượng vàng 9999, nhưng do hoàn cảnh khó khăn, lớn tuổi bà không có khả năng trả. Tiền thuê đất do trả nhiều cho bà D với hoàn cảnh khó khăn nên xin bà D số tiền thuê đất 88.000.000 đồng.

Bị đơn ông Hồ Thanh L đã được tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về các phiên kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông L không gửi văn bản ghi ý kiến của ông, bà về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho Tòa án. Nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông L

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P1 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Kim D, ông thống nhất theo yêu cầu của bà D, không bổ sung ý kiến.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu bà P, ông L phải liên đới trả cho bà 09 lượng vàng 9999. Bà rút lại yêu cầu đòi 88.000.000 đồng thuê đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Khoảng năm 2010, bà Nguyễn Thị Kim D và ông Lê Văn P1 có cổ 40 công đất của bà Cao Thị P và ông Hồ Thanh L (con của bà P) do ông L đứng tên quyền sử dụng đất, bà D và ông P đưa cho bà P và ông L 18 lượng vàng (loại vàng 9999) và có đưa thêm 01 lượng vàng (loại vàng 9999). Bà D và ông P cho bà P, ông L thuê lại đất canh tác mỗi năm 88.000.000 đồng. Sau đó, bà P và ông L có trả cho bà D 02 lần là 10 lượng vàng 9999. Nay, bà D yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà D, ông P với bà P, ông L, yêu cầu bà P và ông L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D và ông P số vàng còn nợ là 09 lượng vàng 9999, rút lại yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà D với bà P, ông L và yêu cầu bà P và ông L trả số tiền thuê đất 88.000.000 đồng. Không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất cầm cố của bà P, ông L.

Ông Lê Văn P1 (chồng của bà D) yêu cầu bà P, ông L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông P, bà D số vàng còn nợ tiền cổ đất là 09 lượng vàng 9999, còn tiền bà P, ông L thuê đất, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Phía bà P thừa nhận có cùng ông L cổ diện tích đất cho bà D và ông P và có thuê diện tích đất lại để canh tác, đồng ý hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà D, đồng ý trả số tiền cổ đất còn nợ 09 lượng vàng 9999 cho bà D và ông P. Không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất đã cổ cho bà D, ông P.

Ông Hồ Thanh L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và không ghi nhận được ý kiến.

Xét thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 05/02/2010 âm lịch giữa bà D, ông P với bà P, ông L được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận nhưng đây là giao dịch dân sự phát sinh trong nhân dân không được pháp luật thừa nhận, điều chỉnh nên đương nhiên vô hiệu tại thời điểm ký kết. Căn cứ Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 05/02/2010 âm lịch vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

Buộc bà P và ông L trả bà D và ông P 09 lượng vàng 9999.

Đối với diện tích đất cầm cố, bà P và ông L không có giao đất nên không đề cập giải quyết.

Đối với việc bà D rút lại yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà D với bà P, ông L và yêu cầu bà P và ông L trả số tiền thuê đất 88.000.000 đồng, nên cần đình chỉ theo Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 05/02/2010 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị Kim D, ông Lê Văn P1 với bà Cao Thị P và ông Hồ Thanh L vô hiệu.

Buộc bà Cao Thị P và ông Hồ Thanh L giao trả bà Nguyễn Thị Kim D, ông Lê Văn P1 09 lượng vàng 9999.

Đình chỉ đối với phần rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà D với bà P, ông L và yêu cầu bà P và ông L trả số tiền thuê đất 88.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

** Về tố tụng:*

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu bị đơn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất đây là tranh chấp dân sự hợp đồng cầm cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang. Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng theo quy định Điều 26; 35; 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố, yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất. Đây là quan hệ tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[3]. Về tư cách, sự vắng mặt của đương sự: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng xác định nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D, bị đơn bà Cao Thị P, ông Hồ Thanh L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P1.

Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã thực hiện các thủ tục tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Do đó bị đơn là phù hợp với Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. Về thu thập chứng cứ:

Bị đơn ông Hồ Thanh L, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án có thể hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc ông L, bà P có trách nhiệm liên đới trả 09 lượng vàng 9999. Tòa án đã tiến hành thủ tục theo quy định pháp luật, thông báo kết quả phiên họp cho ông Hồ Thanh L nhưng ông L không có ý kiến về chứng cứ nguyên đơn cung cấp, không có ý kiến phản bác hay phản tố lại yêu cầu của người khởi kiện và chứng cứ nguyên đơn thuộc trường hợp tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, còn bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn canh tác nên Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đối với đối tượng của hợp đồng. Do các bên không chuyển giao đối tượng hợp đồng nên Tòa án không đưa người nhận chuyển nhượng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Nếu đương sự có tranh chấp thì có thể khởi kiện bằng vụ án khác.

** Về nội dung vụ án:*

[5]. Về hợp đồng, yêu cầu khởi kiện: Vào ngày 5/2/2010 âm lịch bà Cao Thị P và con là ông Hồ Thanh L có ký hợp đồng cầm cố diện tích đất 40 công, tọa lạc xã Vĩnh Nhuận, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang cho bà Nguyễn Thị Kim D, ông Lê Văn P1, với giá 18 lượng vàng 9999, thời hạn cố 04 năm từ ngày ngày 5/2/2010 âm lịch đến ngày 5/3/2014 âm lịch. Tuy nhiên, khi giao vàng xong bà D, ông P

không nhận đất canh tác mà cho bà P, ông L thuê đất canh tác với giá 44.000.000 đồng/40 công/năm. Bà P, ông L có trả tiền thuê đất cho bà D, ông P nhưng không nhớ cụ thể số tiền đã trả, năm 2019 đến năm 2020 bà P, ông L không trả tiền thuê đất cho bà và bà P, ông L đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho người khác.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà D, ông P và bà P với ông L tuy được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, nhưng theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật hướng dẫn về đất đai không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của các đương sự không có hiệu lực từ khi xác lập, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015. Do bà D không nhận đất canh tác, chỉ có bà P, ông L nhận 18 lượng vàng 9999, bà P, ông L đã trả cho bà D và còn nợ lại 09 lượng vàng 9999. Đồng thời, bà D yêu cầu ông L liên đới cùng bà P trả 09 lượng vàng ông L không có ý kiến phản đối, nên căn cứ Điều 288 Bộ luật dân sự có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D, ông L số vàng còn nợ 09 lượng vàng 9999; Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà D, ông P với bà P và ông L vô hiệu, buộc bà P, ông L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D, ông L 9 lượng vàng 9999. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà D đối với yêu cầu bà P, ông L trả số tiền thuê đất 88.000.000 đồng.

[6]. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu đòi tiền thuê đất 88.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút lại yêu cầu đòi tiền thuê đất của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật và có lợi cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê đất.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và nguyên đơn rút lại tiền thuê đất 88.000.000 đồng nên nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí

Bị đơn bà Cao Thị P do trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật

Bị đơn ông Hồ Thanh L phải chịu án phí theo quy định pháp luật (giá vàng tại thời điểm xét xử 54.000.000 đồng/lượng)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; 35; 39; 92; 144; 147; 217, 227, 228, 244 và Điều 273

Căn cứ Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn Điều 167; 168 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê đất 88.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Kim D đối với bà Cao Thị P, ông Hồ Thanh L

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim D đối với bà Cao Thị P, ông Hồ Thanh L về yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim D, ông Lê Văn P1 với bà Cao Thị P và ông Hồ Thanh L vô hiệu

Buộc bà Cao Thị P và ông Hồ Thanh L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Kim D, ông Lê Văn P1 số vàng 09 lượng vàng (9999).

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà P được miễn án phí theo quy định pháp luật

Ông Hồ Thanh L phải chịu 11.720.000 (mười một bảy trăm hai mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim D được nhận lại số tiền tạm ứng 11.260.000 đồng theo biên lai số 0008936 ngày 08 tháng 10 năm 2020 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thi